

HOTĂRÂREA NR. 24
din 22 februarie 2006

privind aprobarea cumpărării terenului existent sub construcția sediului administrativ al Spitalului Județean Sălaj, în suprafață de 320 mp și cuprinderea acestuia în domeniul public al județului Sălaj

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.984 din 13.02.2006, a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr. 983, din 13.02.2006, al Direcției Tehnice;
- prevederile art. 7 lit. "b" din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- art.104 alin. (1) lit. "f" și art. 125 din Legea nr.215/2001, modificată și completată.

În temeiul art.109 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de expertiză tehnică-evaluare privind stabilirea valorii de tranzacție a terenului situat sub sediul administrativ al Spitalului Județean Sălaj - fostul Cămin de nefamiliști nr. 1 din cartierul Dumbrava II Zalău – conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobă cumpărarea terenului existent sub construcția sediului administrativ al Spitalului Județean Sălaj, în suprafață de 320 m.p., la valoarea de 9.300 lei RON fără TVA, prevăzută în raportul de evaluare și cuprinderea acestuia în domeniul public al județului Sălaj.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Direcția Tehnică;
- Direcția Economică.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția Tehnică;
- Direcția Economică;
- Direcția Juridică și Administrație Locală;
- Spitalul Județean Sălaj;
- S.C. Consulting Reorganizare Lichidare SRL Zalău.

PREȘEDINTE,

Tiberiu Marc

contrasemnează:

SECRETARUL GENERAL
AL JUDEȚULUI,

Mircea Chișu

RAPORT DE EXPERTIZA TEHNICA - EVALUARE

DECLARATIE DE CERTIFICARE

Prezentul raport de evaluare este realizat in conformitate cu standardele de evaluare romanesti (SEV) si standardele de evaluare europene (EVS).

-Raportul de evaluare este valabil numai prezentat in ansamblul sau si doar pentru scopul precizat la capitolul introductiv.

Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului, asupra valorii de piata la data elaborarii.

Capitolul 1. Introducere

Subsemnatul ing. Orza Mircea, expert tehnic atestat de Ministerul de Justitie, cu numar de legitimitate 1647-6796/2000, membru al Societatii Generale a Coroului Expertilor Tehnici din Romania, domiciliat in Zalau, str. Crisan, nr. 12, bl. N8, ap. 8, tel. acasa 661154, birou 614473, mobil 0745-011780, la solicitarea A.C.I POROLISSUM S.A., prin societatea lichidatoare S.C. "CONSULTING REORGANIZARE LICHIDARE" S.R.L. Zalau, am fost solicitat sa intocmesc prezentul raport de evaluare tehnica imobiliara, cu obiectivele prezentate in capitolul 2 al raportului.

Capitolul 2 – Parti contractante

2.1. Executant: expert tehnic ing. Orza Mircea P.F. Zalau, str. Crisan, nr. 12, bloc N8, ap. 8, judetul Salaj.

2.2. Beneficiar: S.C. A.C.I POROLISSUM S.A. cu sediul in Zalau, str. V. Mitei, nr. 4, societate in faliment in dosarul Tribunalului Salaj nr. 1009/1999, reprezentata de lichidator "S.C. CONSULTING REORGANIZARE LICHIDARE S.R.L. Zalau, judetul Salaj.

Capitolul 3. Obiectivele si scopul expertizei

2.1. Obiective

Stabilirea valorii de tranzactie in a terenului situat administrativ in municipiul Zalau, cartier Dumbrava 2, zona amonte de Statia de salvare, de sub cladirea CAMIN NR. 1.

2.2. Scop

Utilizarea preturilor stabilite prin raportul de evaluare, ca pret de tranzacite in vederea vanzarii acestuia.

Capitolul 4. - Diagnostic juridic:

Prin sentinta civila nr. 1352 din 17.10.2005, a Tribunalului Salaj, s-a dispus inscrierea dreptului de proprietate asupra terenului aferent Caminului de nefamilisti nr. 1, cladire cumparata de Consiliul Județean Salaj, avand numerele topografice 1882/2/2/a/2, 1883/2/2/1, 1884/2/2/1, 1884/2/1/2 si 1886/2/2/1/2, in suprafata de 320 MP., in favoarea S.C. ACI POROLISSUM S.A. Zalau.

Capitolul 5. Baza legala folosita

In scopul realizarii obiectivelor comandate a fost utilizat urmatoarele acte normative:

- Ordinul MLPAT 4/D/26.09.1990 elaborat in baza HGR nr. 449/1990 si HGR nr. 945/1990;
- HG nr. 834/1991;
- Legea nr. 33/1991;
- Decizia PMB nr. 79/1992;
- Dispozitia PMB nr. 421/1992;
- HG nr. 412/1992;
- Ordinul MF nr. 2665/1992 si nr. 1/C/311/1992 al MLPAT;
- Dispozitia PMB nr. 191/1993;
- HGR nr. 17793; HGR nr. 179/93; si HGR 206/93;
- HG nr. 500/1994;
- Dispozitia PMB nr. 827/1994;
- H.G.R. nr. 266/1994;
- BCR - Norme tehnice nr. 2 - privind evaluarea fondurilor fixe;
- H.G. 964/1998.

Capitolul 6 - Metodologia evaluarii

Terenul, ca proprietate imobiliara intr-o economie de piata, reprezinta obiect frecvent al tranzactiilor dintre persoane fizice, dintre persoana juridice, dintre stat, ca proprietar si persoanele fizice si juridice.

Corpul Expertilor Tehnici din Romania a elaborat metode de evaluare a terenurilor intravilane si extravilane, avand ca baza de pornire o decizie a Primariei Municipiului Bucuresti (nr. 79/1992, modificata si completata ulterior).

Necesitatea elaborarii unei asemenea metode a aparut ca urmare a faptului ca metodologia elaborata in baza HG nr. 834/1991, conform criteriilor Ministerului de finante nr. 2665/1992 si MLPAT nr. 1/C/311/1992, a avut ca scop evaluarea terenurilor aflate in patrimoniului societatiilor comerciale cu capital de stat, infiintate conform Legii nr. 15/1990.

Aceasta metodologie, elaborata in baza HG nr. 834/1991, are un caracter administrativ, facandu-se precizarea ca in cazul vanzarii de active, patrimoniul, inclusiv terenul, sa se evalueze in conditiile prevazute de lege, pentru stabilirea valorii de piata.

Urmare experientei acumulate de Corpul Expertilor tehnici (CET), s-a elaborat o metodologie complexa de evaluare ale carei rezultate sa fie cat mai apropiate de preturile existente pe piata. La elaborarea metodologiei s-a avut in vedere adaptarea la specificul evaluarii terenurilor, a metodelor din standardele de evaluare, respectiv metoda comparatiei directe, metoda capacitatii beneficiare si metoda reziduala.

6.1. Metoda comparatiei

Se recomanda la evaluarea terenurilor libere, pentru scopul vanzarii. Necesita detinerea unor date suficiente si sigure privind tranzactii in zona. In functie de datele disponibile, se utilizeaza doua variante:

6.1.1. Metoda comparatiei prin bonitare

Determinarea valorii terenului utilizand metoda comparatiei prin bonitare se face pornind de la o valoare unitara de baza initiala a terenului, corectata cu indicii stabiliti functie de caracteristicile specifice ale acestuia, conform relatii:

$$V_p = K \times A \times K_{circ.} (S + G + T + E + T_f + D + B + R + C + V + P) \times M \times F \times G_s \times H \times G_0 \times Cr \times U$$

in care:

K = curs BNR la data evaluarii (lei/USD)/7.700 lei /USD (04.12.1997);

K = 36.324 lei/EURO la 26.01.2006/7.700 = 4,71

K_{circ.} = coeficient ce reflecta evolutia actuala a preturilor de piata a terenurilor;

A = valoarea de baza a terenului determinata in functie de importanta localitatii la data de 04.12.1997 = 350.400 lei/mp;

In functie de posibilitatea de racordare a terenului la utilitatile tehnico-edilitare ale localitatii, se aplica urmatoarele corectii (procentuale din valoarea de baza A):

S- instalatii sanitare: apa=60%, canal=40%: 16,7% la gard, 14,2% pana la 100 m, 11,7% pana la 200 m, 8,35% pentru distante cuprinse intre 200 si 500 m.;

G - gaze: 16,7% la gard, 13,7% pana la 100 m; 4,56% pana la 200 m si 8,35% pentru distante cuprinse intre 200 si 500 m.;

T - termoficare: 6,7% la gard, 5,63% pana la 100 m, 4,56% pana la 200 m si 3,35% pentru distante cuprinse intre 200 si 500 m.;

E - electricitate: 6,7% la gard, 5,63% pana la 100 m, 4,56% pana la 200 m si 3,35% pentru distante cuprinse intre 200 si 500 m.;

Tf - telefonie: 3,4% la gard, 2,86% pana la 100 m, 2,31% pana la 200 m si 1,70% pentru distante cuprinse intre 200 si 500 m.;

D - coeficient de corectie pentru tipul de drum la care are acces terenul (% din A):

- de asfalt, beton, pavle +16,70%
- pavat cu bolovani de rau +9,14%
- cu balast, impietruire +6,20%

B - coeficient de corectie pentru dimensiunile, forma (proportii) si orientarea terenului:

- teren de colt la doua strazi - comercial +10%
- locuinte +5%
- foarte favorabil (raportul laturilor 1/2 1/3) +5%
- favorabil (raportul laturilor 1/4; 1/5) 0%
- nefavorabil, forme neregulate, greu de organizat
- raportul laturilor peste 1/5 sau cu front la calea publica sub 10 m -5%
- orientare favorabila +3%

R - coeficient de corectie pentru restrictii de folosire teren (% din A):

- neconstruibil, afara de intrebuintari secundare -40%
- construibil, conditionat si cu restrictii, in functie de cauza si gravitatea restrictiilor -10%...-30%

C - coeficient de corectie pentru suprafata adecvata sau nu, in cadrul urban, in functie de pozitia specifica a terenului (% din A):

- zona 0 si ultracentral la locuinte (favorabil) sub 150 MP. -5%
- 150-200 MP. +5%
- 200-400 MP. +8%...+10%
- zona 1 si 2 la locuinte (favorabil) +3%
- zona 3-4 pentru servicii, depozite (favorabil) 1000-2000 MP. +5%

V - coeficient de corectie pentru aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine (% din

A):

- dezolant -10%...-20%;
- civilizat 0%;
- deosebit de favorabil +10%...+20%

P - coeficient de corectie pentru poluanti cu reziduuri (% din A):

- sonora (industrie, circulatie aeriana, feroviara, rutiera -3%...-5%;
- reziduuri gazoase - 3%;
- reziduuri lichide - 7%;
- reziduuri solide - 5%;
- mirosuri si infectari (gropi de gunoi, abatoare) -10%

M - coeficient privind marimea terenului construibil din suprafata terenului:

- construibil peste 60% 1,25;
- construibil 45- 60% 1,00;
- construibil sub 45% 0,75;

F - coeficient privind natura terenului:

- pentru teren normal de fundare (nu necesita masuri speciale de fundare)	1,00;
- pentru teren amplasat in zone unde panza freatica este la nivelul zonei de fundare	0,85;
- pentru teren necesitand grinda din beton armat pentru fundare	0,75;
- pentru teren necesitand radier general	0,50;
- pentru teren macroporic, sensibil la inmuiere	0,70;
- pentru teren neconsolidat sau gropi umplute, teren mlastinos care necesita fundare indirecta prin intermediul pilotilor	0,30;
Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei:	
- pentru gradul 7	1,00;
- pentru gradul 7,5	0,98;
- pentru gradul 8	0,96;
- pentru gradul 9	0,89;
H – coeficient privind regimul de inaltime constructibil:	
- pentru regim P+1...3 nivele	1,00;
- pentru regim P+4...6 nivele	1,25;
- pentru regim P+7...3 nivele	1,00;
- pentru gradul 9	0,89;
Go – coeficient privind starea terenului:	
a. teren ocupat cu dotari si constructii	
- ce nu necesita dezafectari	1,00;
- ce necesita dezafectari partiale sau totale	0,75...0,95
- ocupat cu constructii din patrimoniu (simple, national, international)	0,40
b. pentru teren in panta	
1. favorabil constructiv	0,95;
2. nefavorabil, necesita rezolvari speciale constructive, in functie de marimea si latimea pantei	0,70...0,90
Cr – coeficient special de respingere datorita unor cauze complexe sau lipsei de interes format din produsul coeficientilor rezultati la pct. A si b (axb):	
a. juridice	
- procese in curs	0,90;
- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
- mosteniri nefinalizate, prin hotarari judecatoresti	0,85
- pozitii divergente ale coproprietarilor	0,90
b. de perspectiva sociala si/sau urbanistica	
- localitati cu somaj ridicat	0,70
- localitati cu mono industrie mare	0,85
- localitati cu poluare deosebita a intregii zone	0,65
- localitati cu tendinta de depopulare	0,60...0,80
U – coeficient de corectie functie de utilizarea terenului:	
- pentru locuinte (individuale sau colective)	1,00;
- pentru terenuri in zone sau microzone rezidentiale speciale (vile sau blocuri de lux)	1,50...1,75
- pentru industrie si depozite	1,25...1,50
- pentru spatii comerciale si sedii administrative	1,50...3,00

6.1.2. Metoda comparatiei directe

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la terenuri similare, sunt analizate, comparate si corectate, functie de asemanari si diferentieri.

Efectuarea corectiilor preturilor tranzactionate se poate face procentual, cu ajutorul indicilor si coeficientilor prezentati in metoda comparatiei prin bonitare.

6.2. Metode randament - Metoda capitalizarii directe

Capitalizarea directa este o metoda de randament, folosita pentru transformarea nivelului venitului net sa fie realizat intr-un singur an de exploatare, in valoarea terenului. Transformarea se poate face prin divizarea venitului net estimat printr-o rata de capitalizare.

6.3. Metoda reziduala

Se foloseste ca alternativa atunci cand lipsesc informatiile despre tranzactii cu terenuri similare si nu se poate folosi metoda comparatiei.

Capitolul 7. Calculul valorii de circulatie

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

Rezultatele evaluarii, utilizand metodele mai sus prezentate, cu luarea in considerare a unor tranzactii similare din zona si a unor criterii de individualizare ale imobilului in cauza:

- teren sub constructii existente, utilizate de Consiliul Judetean Salaj, prin Spitalul Judetean Salaj;
- teren neconstruibil;
- teren nevandabil pe piata, decat utilizatorilor actuali ai constructiei,

conduc la o valoare de tranzactie directa cu utilizatorii constructiilor, pornind de la suma de 8 EURO/MP.

Rezultatele s-au facut la un curs de 3,6324 leiRON/EURO si nu contin TVA.

Valoare totala de tranzactie a terenului:

$$V = 320 \text{ MP.} \times 8 \text{ EURO/MP.} \times 3,6324 \text{ leiRON/EURO} = 9.300 \text{ leiRON (fara TVA)}$$

Capitolul 8. Concluzii

Valoarea stabilita ca pret de pornire prin tranzactie directa pentru vanzarea terenului in suprafata de 320 MP, descris mai sus, este de:

9.300 leiRON fara TVA (nouamiiitreisuteleciRON)

Intocmit:
expert tehnic,
ing. Orza Mircea

Data:
26.01. 2006

SCHITA

DE IDENTIFICARE A TERENULUI INTRAVILAN DIN LOC. ZALAU, INSCRIS IN C.F. NR. 5270 COLECTIV NR. TOPO 1880/2/2, 1881/2/2 SI 1882/2/2/b, RESPECTIV C.F. NR. 5271 NR. TOPO 1882/2/2/a, 1883/2/2, 1884/2/2, 1885/2/2, 1886/2/2

PLAN DE SITUATIE

scara 1:250

